investir magazine
www.investir.fr
48 RUE NOTRE DAME DES VICTOIRES
75095 PARIS CEDEX 2 - 01 44 88 48 00

SEPT 11
Bimestriel
OJD : 59008

Surface approx. (cm²) : 8070
N° de page : 1

Le guide pour investir

SALLE A MANGER
SALON
COMMENT ÊTRE SÛR DE FAIRE LE BON INVESTISSEMENT P. 26
NOS CONSEILS POUR BIEN EMPRUNTER P. 27
LES SEPT POUR UNE

Acheter dans le neuf permet de se constituer un patrimoine, de percevoir des revenus sous forme de loyers, tout en allégeant sa note fiscale. Mode d'emploi pour passer de la théorie à la pratique.

Dossier réalisé par Marie Pellefigue et Hervé Tusseau

« *Mon épouse et moi-même disposons d'une épargne de 500 € par mois à investir, mais nous hésitons à acquérir un bien immobilier locatif, car les prix sont au plus haut et nous craignons d'acheter à un pic de marché* », confie Denis, un lecteur parisien quadragénaire. Ce souci, partagé aujourd'hui par nombre d'aspirants bailleurs, peut être relativisé. Certes en douze ans, les prix de la pierre ont fait plus que doubler en France, et ils atteignent aujourd'hui des niveaux très importants, surtout dans le neuf où il est quasiment impossible de trouver un bien dans une grande agglomération à moins de 3.000 € le mètre carré. Investir une partie de son épargne pour du long terme, alors que l'environnement économique n'est pas au beau fixe, est un facteur d'angoisse. Pourtant, un placement « pierre » recèle de nombreux avantages. D'abord, « *l'immobilier est un placement sûr et quelle que soit l'orientation du marché, la pierre reste une valeur refuge qui, historiquement, résiste aux crises dans le temps* », martèle Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier à Thésaurus. Même si le prix de l'immobilier venait à baisser dans les années à venir, il est certain qu'un investissement locatif, à condition d'avoir été bien sélectionné, garantira une rentabilité intéressante dans le temps.

Un investissement locatif génère des revenus réguliers.

« *Ce placement permet de conserver son pouvoir d'achat à long terme, à condition d'être envisagé… sur le long terme* », précise Laurent Vimont, PDG de Century 21 France.

Désormais il est risqué d'espérer de très fortes plus-values en quelques années. « *Les très bonnes affaires sont aujourd'hui rares, et il est peu probable que dans les cinq ans à venir l'immobilier connaisse une flambée similaire à celle du début des années 2000* », assure Nathalie Naccache, directrice de Century 21 Fortis Immo à Paris centre. Mais l'immobilier locatif dispose d'un atout maître : c'est le seul placement qui puisse être entièrement réalisé à crédit. « *Avec une faible mise de départ, un particulier peut se constituer un patrimoine, ce qui n'est pas possible avec de l'assurance-vie ou un portefeuille boursier* », confie Emmanuel Narrat, associé fondateur de Haussmann Patrimoine. Dernier avantage d'un placement dans la pierre : il est générateur de revenus réguliers, ce qui, en période d'incertitude sur les niveaux de pensions de retraite, permet de s'assurer un complément de revenus pour ses vieux jours. Enfin, cerise sur le gâteau : à condition d'opter pour un investissement dans le neuf en bâtiment basse consommation (BBC), il est possible de se constituer

LAURENT VIMONT, président directeur général de Century 21 France.

« Ce placement permet de conserver son pouvoir d'achat à long terme. »

Eléments de recherche : CHRISTINE VASSAL-LARGY : directeur général et reponsable pôle immobilier de Thésaurus, toutes citations

investir magazine
www.investir.fr
48 RUE NOTRE DAME DES VICTOIRES
75095 PARIS CEDEX 2 - 01 44 88 48 00

SEPT 11
Bimestriel
OJD : 59008

Surface approx. (cm²) : 8070
N° de page : 1

dans l'immobilier neuf

RÈGLES D'OR
OPÉRATION RÉUSSIE P. 28-30

NOTRE SÉLECTION DE PROGRAMMES
PARIS, BANLIEUES ET PROVINCE P. 31-45

un patrimoine de belle qualité, tout en réalisant des économies d'impôt.
Bref, devenir propriétaire bailleur reste aujourd'hui une excellente stratégie patrimoniale, à condition de bien choisir. Car un investissement dans la pierre peut se révéler un gouffre financier. Certains particuliers ont défrayé la chronique en investissant uniquement pour défiscaliser et se retrouvent aujourd'hui propriétaires de biens invendables dans des zones où la demande locative est quasi inexistante.

Déterminer son objectif patrimonial

Avant de mener à bien son projet, il faut donc prendre ses précautions, car acheter un appartement pour le louer reste une opération à risque. Pour le minorer, il faut consacrer du temps à étudier le marché et ne pas signer une promesse d'achat sur un coin de table. Mais surtout, il faut au préalable avoir déterminé son objectif. Qu'il s'agisse de se constituer un patrimoine sûr pour le transmettre à ses enfants ou d'obtenir le meilleur rendement possible, à chaque stratégie patrimoniale correspond une solution différente. Dans le premier cas, il faudra miser sur un centre-ville urbain, ou un secteur très coté, et donc accepter de payer son bien locatif plus cher. Dans le second, on pourra opter pour un quartier en devenir, ou un secteur plus excentré à forte demande locative. Enfin, dernier point, surtout en achetant dans le neuf, *«il faut aussi penser à examiner sa situation fiscale, car souvent, les investisseurs sont obnubilés par la réduction d'impôt, alors qu'il existe des moyens plus adaptés pour réduire sa facture fiscale que de réaliser une opération en Scellier»*, affirme Christine Vassal-Largy. ■

Vous avez jusqu'au 31 décembre 2011 pour bénéficier des taux de réduction de la loi Scellier.

Profitez des derniers feux du Scellier

Jusqu'au 31 décembre 2011, à condition d'acheter un logement neuf BBC et le louer pendant neuf ans sous le régime Scellier, la réduction d'impôt est de 22 % dans la limite de 300.000€. Si le logement n'est pas «vert», elle ne se monte qu'à 13 %. A partir du 1er janvier prochain, en revanche, ces taux passeront respectivement à 18 et 9 %. Si vous comptez réaliser un investissement immobilier très prochainement, faites vite votre choix pour signer avant le 31 décembre et optimiser ainsi cette carotte fiscale. Et si vous signez en 2012, sachez que la réduction de 18 % reste intéressante dans de nombreux cas, à condition de ne pas surpayer votre bien.

Eléments de recherche : CHRISTINE VASSAL-LARGY : directeur général et reponsable pôle immobilier de Thésaurus, toutes citations

investir magazine
www.investir.fr
48 RUE NOTRE DAME DES VICTOIRES
75095 PARIS CEDEX 2 - 01 44 88 48 00

SEPT 11
Bimestriel
OJD : 59008

Surface approx. (cm²) : 8070
N° de page : 1

Comment être sûr de faire le bon investissement

Pour obtenir le meilleur rendement, soyez exigeant sur l'emplacement et la qualité de construction.

Avant d'investir dans de l'immobilier neuf, il faut respecter quelques règles pour être certain de faire le bon choix. D'abord, il faut opter pour le bon emplacement, c'est-à-dire étudier au préalable le potentiel des différents marchés immobiliers, sans se fier au taux de rentabilité élevé de plaquettes commerciales. *« Un investissement immobilier se fait avec une dose d'affectif, le particulier doit s'y intéresser et ne pas sélectionner son bien sur des seuls critères financiers »*, conseille Olivier Bokobza, directeur général délégué de BNP Paribas Immobilier résidentiel.

Il faut viser des quartiers bien desservis par les transports en commun.

Pour commencer, il faut choisir une métropole dynamique qui affiche un taux de croissance démographique important et dispose d'un bassin d'emplois, de grandes écoles et d'universités. *« Il vaut toujours mieux privilégier un grand centre urbain plutôt qu'une petite ville moyenne, même si elle affiche des prix moins élevés »*, affirme Jean-Philippe Bourgade, président de Bouwfonds Marignan Immobilier. Cette stratégie permet de disposer d'un vivier de locataires potentiels important, de s'écarter des villes vieillissantes, et donc assure la rentabilité à long terme.

Se rendre sur place et voir l'environnement

Il faut impérativement se déplacer pour examiner le quartier où investir, mais aussi les environs du programme neuf. *« Cela évite de se retrouver propriétaire d'un immeuble neuf situé en face d'un grand axe passant ou juste à côté d'une zone sensible »*, souligne un ingénieur patrimonial. Une fois l'emplacement déterminé, reste à soigner sa localisation à l'intérieur de la ville et à acheter le bien en adéquation avec la cible de locataires. Pour cela, quelques coups de téléphone à des agents immobiliers locaux, qui connaissent les biens recherchés dans le quartier visé, suffisent.

D'une façon générale, un investissement destiné à un étudiant, studette ou studio, devra se faire à côté des facultés, ou dans un quartier vivant du centre-ville. *A contrario*, un deux pièces intéressera davantage un actif et sera situé à proximité des zones d'emploi de la ville. Dans tous les cas, *« il faut toujours viser des quartiers bien desservis par les transports en commun et dotés de petits commerces de proximité, ils attirent davantage les locataires »*, note Jean-Philippe Bourgade.

Enfin, ne chipotez pas sur la qualité de construction du bien. *« En privilégiant un étage élevé avec un plus grand balcon, l'investisseur paiera plus cher au mètre carré, mais il pourra prétendre à davantage de plus-value à la revente, il louera mieux et plus vite »*, conseille Jean-Sébastien Dumay, responsable de l'offre à Angle neuf. Ce choix n'est pas forcément antiéconomique, car la grille des loyers en Scellier pondère les surfaces annexes (de type parking et terrasse), ce qui permet de louer plus cher un logement doté de meilleures prestations.

Dernier conseil pour être sûr de ne pas faire d'erreur : *« l'investisseur doit choisir un logement où il s'installerait ou installerait ses propres enfants »*, conseille Jean-Sébastien Dumay. ■ **M.P.**

ALCELVISION / FOTOLIA.

Une belle vue, une terrasse, autant d'atouts pour trouver un locataire.

Laisser un professionnel choisir *via* les SCPI

Pas le temps ou d'envie de trouver un appartement neuf et de bénéficier d'une réduction d'impôt ? La solution consiste à acheter des parts de sociétés civiles de placement dans l'immobilier (SCPI). Ces structures récoltent l'épargne auprès de particuliers, puis achètent et gèrent des biens immobiliers pour leur compte. Celles qui investissent dans l'immobilier de logements, comme Ciloger Habitat (Ciloger) ou Multihabitation 6 (UFG Reim), font bénéficier, à l'entrée, leurs porteurs de parts de la réduction d'impôt Scellier. Attention, leur rendement annuel tourne autour de 3%.

investir magazine
www.investir.fr
48 RUE NOTRE DAME DES VICTOIRES
75095 PARIS CEDEX 2 - 01 44 88 48 00

SEPT 11
Bimestriel
OJD : 59008

Surface approx. (cm²) : 8070
N° de page : 1

Nos conseils pour bien emprunter

Le financement d'une opération immobilière joue pour beaucoup dans sa réussite. Il existe des formules de crédit adaptées pour investir dans le neuf.

Même si les taux d'intérêt ont remonté depuis leur plus bas niveau historique, atteint en octobre 2010, ils restent à des niveaux très intéressants. *«Un investisseur avec un dossier correct peut aujourd'hui obtenir un crédit à 4,15 % sur quinze ans et à 4,40 % sur vingt ans»*, précise Maël Bernier, directrice de la communication d'Empruntis.com.

Contrairement à un achat de résidence principale, pour lequel un apport important permet de réduire le coût du prêt, le financement d'un bien locatif a tout intérêt à se faire avec le maximum de crédit, car toute ou partie de la mensualité sera payée par le locataire. *«Aujourd'hui, il n'est pas choquant de financer un achat locatif en empruntant 100 %, voire 110 % en incluant les frais liés à l'achat»*, conseille Christophe Chaillet, directeur de l'ingénierie patrimoniale à HSBC France.

Quelle durée pour l'emprunt ?

Pour optimiser l'opération, il ne faut pas non plus hésiter à emprunter sur une longue durée. *«Cela permet à l'opération d'être la plus neutre possible pour le budget du ménage»*, précise Christine Vassal-Largy, directrice du pôle immobilier à Thésaurus. *«Avec un prêt sur quinze ou vingt ans, la mensualité sera plus faible qu'avec un crédit sur neuf ou dix ans»*, ajoute Christophe Chaillet. Avec un investissement locatif, il faut tenir compte du fait que les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers, un emprunt sur une longue période génère davantage d'intérêts, ce qui permet de minorer son impôt foncier. Si l'achat à crédit est une solution à privilégier, reste à opter pour un crédit classique ou *in fine*. *«Ce dernier est intéressant si l'emprunteur dispose d'un apport ; il a intérêt à emprunter à 100 % en investissant cette somme dans une assurance-vie qui lui rapportera. Au terme du crédit, elle lui servira à rembourser le capital»*, conseille Philippe Taboret, directeur général de Cafpi. Avec un crédit *in fine*, dont le taux est supérieur à celui d'un crédit classique, les intérêts seront plus importants et l'optimisation fiscale supérieure. Attention cependant, ce montage s'adresse aux plus calés en finance.

Taux fixe ou variable ?

Dernier choix à réaliser : sélectionner un crédit à taux fixe ou à taux révisable. *«En choisissant un crédit révisable plafonné à un point, le risque est relativement faible»*, note Maël Bernier. La formule présente cette fois des avantages pour les investisseurs dont le plan de financement est serré. Les prêts à taux variable Capé 1 coûtent aujourd'hui 0,8 point de moins en moyenne que ceux à taux fixes. *«Un crédit à taux variable permet donc d'obtenir un budget d'investissement plus important au départ»*, souligne Maël Bernier.

Enfin, dernier conseil, pour diminuer le coût global du crédit, il est possible de demander une délégation d'assurance. *«Les acheteurs de résidences principales ne sont pas les seuls à y avoir droit»*, assure Philippe Taboret. ■ **M.P.**

CHRISTOPHE CHAILLET, directeur de l'ingénierie patrimoniale à HSBC France.

«Il n'est pas choquant de financer un achat en empruntant 100 %.»

Notre sélection d'offres de 7 banques

Ces simulations ont été faites pour un investissement réalisé par un emprunteur avec un dossier dans la moyenne. Dans le premier cas, il finance l'achat d'un appartement de 100.000 € sur quinze ans. Dans le second cas, il optimise la réduction Scellier avec un logement coûtant 300.000 €, financé avec un emprunt sur vingt ans.

100.000 € sur 15 ans

	Taux*
Groupe Caisse d'Epargne	4 %
BNP Paribas	4,05 %
Crédit Agricole	4,1 %
BRED	4,1 %
Crédit Mutuel	4,15 %
Société Générale	4,25 %
LCL	4,3 %

300.000 € sur 20 ans

	Taux*
Groupe Caisse d'Epargne	4,15 %
BNP Paribas	4,2 %
BRED	4,2 %
Crédit Mutuel	4,25 %
Crédit Agricole	4,3 %
LCL	4,5 %
Société Générale	4,55 %

* Taux hors assurance.

Source : Investir Magazine – simulations réalisées le 27 juillet.

Eléments de recherche : CHRISTINE VASSAL-LARGY : directeur général et reponsable pôle immobilier de Thésaurus, toutes citations

investir magazine
www.investir.fr
48 RUE NOTRE DAME DES VICTOIRES
75095 PARIS CEDEX 2 - 01 44 88 48 00

SEPT 11
Bimestriel
OJD : 59008

Surface approx. (cm²) : 8070
N° de page : 1

Les sept règles d'or pour une opération réussie

Vous avez sélectionné la ville idéale et bouclé votre plan de financement… le travail n'est pas terminé. Pour acheter dans les meilleures conditions, suivez notre itinéraire en sept étapes.

1 Sélectionner son programme neuf

Si les programmes foisonnent, ils ne sont pas tous d'égal intérêt pour les investisseurs. Premier point à surveiller, *«il faut éviter un programme s'il est dédié à 100 % à l'investissement locatif»*, affirme Olivier Bokobza, directeur général délégué de BNP Paribas Immobilier résidentiel. Une résidence qui n'a pas de bureau de vente sur place a toutes les chances d'être commercialisée par des réseaux de défiscalisation. Mieux vaut opter pour une copropriété qui mélange propriétaires occupants et locataires, car elle sera mieux entretenue sur le long terme, et l'investissement conservera davantage de valeur. En outre, au bout de la période de défiscalisation de neuf ans, en cas de revente du bien, cela évitera de se retrouver face à d'autres bailleurs qui cèdent leur patrimoine au même moment.

2 Faire attention au prix d'achat

S'il est possible d'acheter sa résidence principale en «surpayant» un peu, pour s'offrir davantage de confort de vie, cette stratégie se révèle maladroite pour un investissement locatif. *«Il faut toujours comparer le prix au mètre carré des programmes neufs situés à proximité, mais aussi se renseigner sur celui de l'ancien dans le même secteur. Si l'écart est démesuré, investir en Scellier n'est peut-être pas la solution idéale»*, explique Jean-Sébastien Dumay, responsable de l'offre chez Angle neuf. Une différence de prix entre deux programmes neufs aux prestations comparables supérieure à 5 % n'est pas bon signe pour le programme le plus

cher. Dans la même veine, l'écart de prix au mètre carré du neuf et de l'ancien ne doit pas dépasser les 20 à 25 % dans un quartier proche. *«Sauf s'il s'agit d'ancien de très mauvaise qualité, construit après la guerre par exemple, dans ce cas il peut être plus important»*, confie Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo.

Acheter en Vefa ou prêt à livrer ?

Si vous avez décidé d'investir dans le neuf sous le régime Scellier, vous avez deux possibilités : soit acheter un bien déjà sorti de terre qui n'a jamais été occupé, soit acheter sur plan en vente en état futur d'achèvement (Vefa). Avantage du premier : vous disposez quasi immédiatement du bien et pouvez le louer sans délai. En revanche, il est fort probable que les meilleurs lots soient déjà vendus et que vous deviez vous contenter des surfaces avec la moins bonne exposition ou les terrasses les plus petites. Atout du second : vous choisissez précisément le bien qui correspond à vos *desiderata* et pouvez négocier des finitions plus soignées. Inconvénient : il faut en général attendre 18 mois entre le lancement d'un programme et sa livraison, autant de temps pendant lequel il faudra financer les appels de fonds sans encaisser le moindre loyer.

L'écart de prix au mètre carré du neuf et de l'ancien ne doit pas dépasser les 20 à 25 % dans un quartier proche.

Les frais annuels de gestion locative vont de 11 % à 14 %.

3 Examiner le package global

Les investissements en Scellier se font souvent «clés en main», avec un package qui inclut à la fois la gestion locative et l'assurance dégradation et loyers impayés. Les frais annuels de ces prestations tournent autour de 11 à 14 % des revenus locatifs – un peu cher, mais gage de simplicité. Avant de souscrire, il faut examiner toutes les conditions et clauses d'exclusion des assurances, car certaines sont très restrictives. Et se renseigner sur la qualité et l'expérience du gestionnaire.

investir magazine
www.investir.fr
48 RUE NOTRE DAME DES VICTOIRES
75095 PARIS CEDEX 2 - 01 44 88 48 00

SEPT 11
Bimestriel
OJD : 59008

Surface approx. (cm²) : 8070
N° de page : 1

4 Vérifier que le Scellier présente un intérêt

Il peut arriver que la réduction d'impôt du Scellier ne soit pas assez importante pour justifier l'achat. *«Il faut toujours comparer le gain lié à la réduction fiscale, avec la perte financière qui en découle. Parfois, les loyers plafonnés sont très en dessous de ceux pratiqués sur le marché libre. Si l'économie fiscale ne couvre pas ce différentiel sur les neuf ans de location, mieux vaut opter pour un investissement libre, même en achetant du neuf»*, soutient Christophe Chaillet, directeur de l'ingénierie patrimoniale à HSBC France. De la même façon, il faut toujours vérifier le niveau des loyers de marché, car dans certaines villes, ils sont en dessous des plafonds Scellier.

5 S'interroger sur le Scellier social

Peu connu des particuliers bailleurs, le Scellier social ou Scellier Carrez permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 32% du prix d'achat (plafonnée à 300.000€) en 2011, à condition d'acheter un logement BBC. Seule contrainte: il faut accepter de louer le bien pendant quinze ans, au lieu de neuf, à des plafonds de loyers plus faibles que ceux du Scellier classique et uniquement à des locataires qui répondent à des conditions de ressources. *«Les plafonds de revenus mis en place concernent 80% des ménages, ce dispositif n'est donc pas restrictif, et il permet de fidéliser ses locataires qui bénéficient d'un loyer plus faible que celui du marché»*, précise Olivier Bokobza. Avantage supplémentaire pour les bailleurs imposés au régime réel sur leurs revenus fonciers: une ristourne supplémentaire de 30% est accordée sur les loyers, en plus de la déductibilité des charges. *«Cette excroissance du Scellier classique offre de belles opportunités dans certains secteurs»*, précise Jean-Sébastien Dumay, responsable de l'offre chez Angle neuf.

VILLALON / FOTOLIA.COM

Les avantages fiscaux sont conditionnels à l'engagement de louer.

Les revenus fonciers s'ajoutent au revenu imposable.

FOTOLIA

6 Bien calculer son niveau d'imposition

Un achat en Scellier fait bénéficier d'une réduction d'impôt, mais il génère également des revenus fonciers. Les premières années, la déductibilité des intérêts d'emprunt permet de minorer ces revenus, et donc l'imposition. Mais à moyen terme, *«il ne faut pas perdre de vue qu'il est plus difficile de générer des déficits fonciers dans le neuf, car contrairement à l'ancien, il y a peu de travaux défiscalisables. Au bout de quatre ou cinq ans, des impôts fonciers seront à payer et il faut les intégrer au calcul financier avant d'investir»*, souligne Christophe Chaillet.

7 Prévoir la transmission du patrimoine

Si le but de l'investissement Scellier peut être de se constituer un patrimoine familial à transmettre à ses enfants, il ne faut pas perdre de vue que ce type d'achat doit être fait en pleine propriété. *«Il faut attendre la fin de la période de défiscalisation pour démembrer son bien et en transmettre la nue-propriété à ses enfants»*, affirme Christophe Chaillet. En revanche, l'immobilier locatif de défiscalisation peut être réalisé en direct ou *via* une société civile immobilière (SCI). *«A condition que la SCI ne soit pas soumise à l'impôt sur les sociétés, le régime fiscal est le même que pour un achat en direct»*, confie Stéphane Jacquin, directeur de l'ingénierie patrimoniale à Lazard Frères Gestion. Si la SCI est créée en famille en associant les enfants au capital, dans ce cas, *«la réduction d'impôt du Scellier sera partagée entre les associés en proportion de leur apport au capital»*, précise Stéphane Jacquin. ■ **M.P.**

Rester dans l'enveloppe du plafonnement des niches fiscales

Chaque dispositif fiscal qui fait bénéficier d'une réduction, déduction ou d'un crédit d'impôt est plafonné. Mais il existe également un plafond global qui empêche les contribuables de dépasser un certain montant d'avantages fiscaux. En 2011, ce plafonnement global se monte à 18.000€ + 6% du revenu imposable. Un couple qui déclare 100.000€ ne pourra donc pas bénéficier de plus de 24.000€ de réduction d'impôt pour cette année. Dans ces réductions entrent l'ensemble des dispositifs immobilier (Robien, Borloo, Scellier, Malraux…), l'investissement au capital des PME, dans des Fip ou des Sofica, mais aussi celles liées à l'emploi d'un salarié à domicile ou à la garde des enfants.